

Manajemen Risiko Pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah dalam Perspektif *Maqashid Al Shariah*

Eka Rahayuningsih^{1*)}, Ah. Ali Arifin²⁾, Ika Yunia Fauzia³⁾

¹ Prodi Ekonomi Syari'ah, Sekolah Tinggi Ekonomi dan Bisnis Islam Al Rosyid Bojonegoro

² Prodi Ekonomi Syari'ah, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

³ Prodi Ekonomi Syari'ah, Universitas Hayam Wuruk Perbanas

*Email korespondensi: rahayuningsiheka96@gmail.com

Abstract

Sharia banking products to meet the demands of modern society are the development of hybrid contracts. This is because the single contract form is no longer able to respond to contemporary financial transactions. Surabaya, as the second metropolitan city in Indonesia, will of course bring it residents towards a more modern and classier life. This modern and classy residence is called Trans Icon. This research uses qualitative research. The aim of this research is to find out how Trans Icon KPA Financing Risk Management is at Bank mega Syariah form a *maqashid al shariah* perspective. Sharia principles in sharia financial institutions are based on the values of justice, balance, benefit, and universalism. The main principles of sharia financial institutions in carrying out their business are freedom from maysir, gharar, haram things, usury, and from falsehood. Risk management of KPA Trans Icon financing in the face of bad financing or defaulting customers, namely by efforts ti save financing and resolve. The concepts used in financing KPA Trans Icon at Bank Mega Syariah Surabaya is the *Musyarakah Mutanaqishah* concept, the procedure for financing is very easy and simple, consisting of six stages, namely character, capacity, collateral, capital, financing approval, binding and disbursement.

Keywords : Manajemen Risiko, Pembiayaan, *Maqashid Al Shariah*

Saran sitasi: Rahayuningsih, E., Arifin, A. A., & Fauzia, I. Y. (2023). Manajemen Risiko Pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah dalam Perspektif *Maqashid Al Shariah*. *Jurnal ilmiah ekonomi islam*, 9(03), 3812-3823. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i3.10875>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i3.10875>

1. PENDAHULUAN

Kehadiran Perbankan Syariah di Indonesia menjadi salah satu bukti bahwa sebagai masyarakat Muslim harus sangat menyadari perlunya sistem ekonomi yang transparan dan sesuai dengan kaidah Islam. Selain itu dapat mengedepankan maslahat bagi seluruh lapisan masyarakat dan tidak saling mendzalimi satu sama lain. Konsep dari sistem ekonomi syariah adalah meletakkan nilai-nilai Islam sebagai konsep dasar dan landasan dalam aktivitas perekonomian dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat lahir dan batin (Suma, 2002).

Produk Perbankan Syariah dalam memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat modern adalah pengembangan *hybrid contract* (multi akad). Hal ini dikarenakan bentuk akad tunggal yang sudah tidak mampu lagi merespon transaksi keuangan kontemporer. Dari sinilah dapat terlihat bahwa

kelebihan Perbankan Syariah, selain dari produk-produknya yang sesuai dengan syariat Islam tetapi juga pihak Perbankan Syariah dibantu oleh beberapa lembaga lain, seperti Dewan Pengawas Syariah. Lembaga ini berfungsi sebagai pengontrol dan pengawas atas berjalannya kinerja Perbankan Syariah di Indonesia (Sayuti, 2019). Sehingga nasabah juga dapat memberikan saran dan kritik yang bersifat membangun, karena fungsi dari Perbankan Syariah yaitu untuk melayani masyarakat Muslim dalam menjalankan kegiatan ekonomi mereka sesuai kaidah Islam yang berlaku.

Surabaya sebagai kota metropolitan kedua di negara Indonesia, tentu saja akan membawa warga penghuninya menuju kehidupan lebih modern dan lebih berkelas. Sehingga bagi para penghuni kota ini, mau tak mau harus bersiap pula untuk mengubah gaya hidup mereka dengan cara menjaga kualitas dan jati

diri masyarakat yang bermartabat. Untuk itulah, pindah ke hunian yang hidup berkelas dan berkualitas bisa menjadi salah satu solusi jitu. Hunian modern dan berkelas tersebut bernama Trans Icon, yang merupakan suatu wilayah *one-stop living, modern mixed-use development* berkelas premium di Kota Pahlawan dengan konsep suasana *live, work, eat, play and leisure*, lantaran tersedianya beragam fasilitas serba lengkap dan berkelas dunia di dalamnya.

Lokasi bangunan Trans Icon ini berdekatan dengan berbagai fasilitas publik, di antaranya sejumlah layanan kesehatan, sekolah dan kampus-kampus yang sudah terakreditasi, seperti Universitas Kristen Petra, Universitas Negeri Surabaya, Universitas Islam Negeri Surabaya, Universitas Hang Tuah serta masih banyak lagi universitas terkenal lainnya, termasuk pula institusi pemerintah dan kawasan industri besar. Adanya *office tower* Menara Bank Mega di lingkungan Trans Icon, juga akan menjadikan lokasi ini sebagai pusat bisnis dan perkantoran baru yang ada di kawasan Kota Surabaya. Sehingga suasana ini membuat para *expatriate* muda layak menjadikan Trans Icon sebagai hunian yang serba lengkap. Bahkan di awal tahun 2021 nanti, masyarakat Kota Surabaya dan sekitarnya akan memiliki destinasi pusat perbelanjaan (*mall*) baru. Hal ini menyusul target bakal dibukanya mal yang menjadi bagian dari Trans Icon di kawasan Jalan Ahmad Yani Surabaya. Proyek ini dikembangkan oleh PT. Trans Properti Indonesia, yang merupakan anak usaha dari CT Corp.

Pada umumnya yang terbilang masih muda, Bank Mega Syariah sudah menjadi salah satu bank dengan kinerja terbaik pada tahun 2017. Hal ini terbukti dari adanya 7 penghargaan di tahun 2017 yang berhasil diraih oleh bank ini. Selain itu, Bank Mega Syariah juga merupakan bank dengan kinerja yang baik, sehingga pada tahun 2017 menerima penghargaan dari warta ekonomi sebagai *outstanding financial performance* pada kategori Islamic Banking. Sejalan dengan visi misi yang dipaparkan Bank Mega Syariah, yaitu ingin tumbuh dan sejahtera bersama bangsa, dengan didukung sebuah misi yang ingin dicapai, salah satunya yaitu menebarkan nilai-nilai kebaikan yang Islami dan manfaat bersama sebagai wujud komitmen dalam berkarya dan beramal. Sehingga Bank Mega Syariah tetap meningkatkan kinerja bank dengan karya-karya maupun berbagai produk yang dihasilkan dan amal yang sesuai dengan ajaran Islam, khususnya tujuan syariah itu sendiri.

Animo masyarakat pada Perbankan Syariah mengalami peningkatan, hal ini tampak dari bertambahnya segmen dan jumlah nasabah. Seiring meningkatnya animo masyarakat akan Perbankan Syariah, maka hal ini mendorong Perbankan Syariah untuk melakukan pengembangan dan inovasi produk yang ditawarkan agar mampu menarik minat masyarakat, serta mampu menjawab kebutuhan masyarakat saat ini (Husein, 2019). Selain itu, Perbankan Syariah juga harus memastikan bahwa produk yang ditawarkan telah sesuai dengan prinsip syariah, karena inilah hal pokok yang membedakan bank syariah dan bank konvensional.

Pelayanan kepada masyarakat yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah dewasa ini sudah semakin lengkap sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan pasar. Hal ini terlihat dengan adanya produk penghimpunan dana (*funding*), pembiayaan (*lending*) sampai dengan produk tambahan berupa jasa (*service*). Salah satu dari produk pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan syariah yaitu berupa produk pembiayaan dengan akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) yang dikeluarkan oleh seluruh bank syariah, termasuk Bank Mega Syariah Surabaya. Dimana pembiayaan dengan akad *Murabahah* dan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) ini sudah banyak diterapkan di Perbankan Syariah sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan permodalan masyarakat.

Dalam proses operasionalnya agar mampu mengelola secara baik, maka Perbankan Syariah perlu diperhatikan adanya berbagai risiko yang dihadapi pada setiap transaksi yang terjadi di dalamnya. Termasuk kejadian-kejadian yang nantinya dapat menimbulkan kerugian besar bagi bank tersebut dalam transaksi pembiayaan. Atau berupa tindakan penyalahgunaan prosedur pembiayaan di bank, berbagi penyelewengan dana bank yang sering memanfaatkan kelemahan sistem perbankan dan pelibatan pihak lain. Kondisi semacam ini menunjukkan betapa pentingnya kajian dan evaluasi serta monitoring, khususnya di internal bank guna meninjau kembali sekaligus mengawasi penerapan manajemen risiko Perbankan Syariah, sehingga nantinya bisa mengantisipasi berbagai risiko yang dihadapi.

Manajemen risiko perbankan ini harus diterapkan pada seluruh kegiatan, salah satunya yaitu kegiatan pemberian kredit (pembiayaan). Adapun kegiatan pemberian kredit ini berupa kegiatan yang mengandalkan kepercayaan pihak bank terhadap

debitur dalam memanfaatkan dana bank yang akan dikembalikan lagi sesuai waktu yang disepakati. Sedangkan risiko kredit yaitu risiko dari akibat kegagalan pihak lain atau nasabah dalam memenuhi kewajiban mereka kepada pihak bank sesuai perjanjian yang telah disepakati, termasuk risiko kredit sebagai dampak dari kegagalan debitur. Selain itu risiko kredit ini dapat terjadi dari adanya pemberian kredit, sehingga sebelum memberi persetujuan pada pengajuan pemberian kredit atau aktivitas pembiayaan, pihak bank harus memperhitungkan dan merencanakan pengendalian risiko kredit. Begitu pula halnya para *bankir* atau pelaku usaha perbankan harus menyadari bahwa dalam menjalankan fungsi jasa keuangan bank berada pada bisnis berisiko. Saat ini bank harus menerapkan risiko, harus dapat mengelola dan menerima jenis-jenis risiko keuangan secara efektif, sehingga dampak negatif tidak terjadi guna meminimalisir kerugian dari akibat tidak berjalannya manajemen risiko yang efektif dan disiplin (Topowijono dan Dwiatmanto, 2013).

Tujuan dari penerapan manajemen risiko ini untuk memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*, menyediakan informasi risiko kepada regulator, pemusatan resiko dan mengukur eksposur, mengalokasikan modal dengan membatasi resiko, serta meminimalisasi kerugian berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled* (Karim, 2013). Mengingat adanya perbedaan situasi dan kondisi pasar, ukuran, struktur, serta kompleksitas usaha di bank, maka tak ada satu pun sistem manajemen risiko yang bersifat universal bagi seluruh bank. Sehingga setiap bank diharuskan untuk membangun suatu sistem manajemen risiko sesuai fungsi dan kompleksitas bank tersebut, serta menyediakan pula sistem organisasi manajemen risiko bagi bank yang sesuai tingkat kebutuhannya guna mencapai *sustainable business growth* atau pertumbuhan bisnis yang berkelanjutan.

Seiring dengan berkembangnya zaman, melalui rumusan konsep *maqashid syariah*, maka bukan hanya penetapan syariah Allah SWT saja yang dikaitkan dengan *maqashid syariah*. Bahkan seluruh perbuatan (*muamalah*) umat Islam juga harus berorientasi pada kebaikan (*masalih*), agar selalu terhindar dari munculnya *mafsadah* (kerusakan) (Ika Yunia Fauzia, 2014). Sehingga saat ini, muncullah konsep pengukuran kinerja berbasis masalah (*maqashid syariah*) yang digunakan lembaga keuangan syariah.

Pada dasarnya, tujuan utama syariah adalah mengatur kehidupan manusia dan melindungi

kepentingan dan manfaat (*masalahah*) orang-orang. Dalam konteks dan perspektif Islam, *masalahah* berarti apa yang baik dan bermanfaat di mata syariah (Isra, 2015). Berdasarkan tujuan utama syariah ini, maka timbulnya pemikiran tentang *maqashid asy-syari'ah* dapat diperkirakan beriringan dengan pemikiran tentang dalil *syara'* dan penggunaannya. Kebiasaan *mujtahid* dalam menghadapi suatu kasus yang muncul selalu mencari petunjuk dari Al-Quran dari segala seginya. Bila mereka tidak menemukan, maka mereka mencari jawaban dalam sunnah Nabi dari segala cara. Ketika para *mujtahid* tidak menemukan petunjuk dari keduanya, maka mereka mencoba meneladani cara yang dilakukan Allah. SWT dalam menentukan hukum, yaitu dimana ditemukan *masalahah*, maka berlakulah hukum Allah SWT padanya (Syarifuddin, 2008).

Implementasi *Maqashid Al Shariah* pada lembaga keuangan syariah seperti halnya Bank Syariah, Asuransi Syariah dan Pasar Modal Syariah ini yaitu untuk mengukur tingkat kinerja sesuai *Maqashid Al Shariah* adalah suatu keharusan (Mohammed, 2008). Hal ini mengingat fungsi Lembaga Keuangan Syariah sebagai tumpuan utama bagi umat Islam untuk melayani kebutuhan keuangan yang bebas judi (*maysir*), *riba*, dan penipuan (*gharar*) (Antonio, 2017). Karena itulah pembiayaan kepemilikan aset, seperti rumah atau apartemen yang menjadi salah satu pembiayaan favorit di Bank Mega Syariah saat ini, telah menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ). Keinginan seseorang untuk memiliki tempat tinggal sudah menjadi kebutuhan dasar bagi seluruh lapisan masyarakat, sehingga pangsa pasar produk inipun semakin bertambah luas. Selain itu, Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) pada produk pembiayaan MMQ iB dengan akad *musyarakah mutanaqishah* ini sangat diminati masyarakat Kota Surabaya. Dalam penulisan ini maka permasalahan yang diangkat yaitu Manajemen Risiko Pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah dalam Perspektif *Maqashid Al Shariah*.

2. METODE PENELITIAN

2.1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang hasil temuannya tidak didapatkan melalui prosedur statistik dan bentuk penghitungan lainnya. Melalui penelitian kualitatif ini peneliti dapat memahami obyek penelitian, dengan cara mengamati obyeknya, seperti mengamati

terjadinya perilaku manusia. Jadi, teori yang sudah ada tersebut tidak membatasi ruang gerak peneliti dalam menangkap dan menemukan suatu sistem yang dicarinya (*generating theory*). Dalam pengambilan data yang digunakan dari data sekunder bersumber dari publikasi yang meliputi jurnal ilmiah, buku, website dan surat kabar (Moleong, 2010). Sedangkan data primer bersumber dari bukti-bukti pada kejadian objek yang diteliti dan gejala yang terjadi di lapangan selama proses penelitian. Sumber primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan pihak manajemen Bank Mega Syariah Surabaya. Tujuan dalam penelitian ini untuk mengetahui bagaimana Manajemen Risiko Pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah dalam Perspektif *Maqashid Al Shariah*.

2.2. Pendekatan Penelitian

Deskriptif kualitatif bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik suatu peristiwa atau kejadian yang menjadi fenomena saat ini. Penelitian ini termasuk jenis penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan normatif dan fenomenologis. Pendekatan normatif mengarah ke permasalahan dari segi ajaran Tuhan yang mengandung unsur nalar dari dalam diri manusia. Hal tersebut, digunakan untuk menemukan suatu fakta yang berdasarkan logika manusia dari keilmuan hukum. Penelitian fenomenologis mencirikan dari *descriptive phenomenology* yaitu membuktikan dengan suatu permasalahan dan objek yang dibahas sebagai suatu masalah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Hasil penelitian

3.1.1. Definisi Manajemen Risiko

Manajemen Risiko, yaitu berbagai kemungkinan munculnya penyimpangan dari suatu harapan yang bisa saja menimbulkan kerugian. Selain itu manajemen risiko juga diartikan sebagai usaha yang bertujuan mengurangi dan memperkecil kemungkinan timbulnya kerugian dari risiko yang akan atau sedang dihadapi. Manajemen risiko yang disampaikan oleh Idroes, yang memandang manajemen risiko sebagai metode logis dan sistematis mulai dari identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi, dan melakukan monitor serta pelaporan risiko yang berlangsung di setiap proses atau aktivitas (Kasidi, 2010).

Manajemen Risiko, yang menyatakan bahwa manajemen risiko merupakan bagian integral dari

proses manajemen yang berjalan dalam perusahaan atau lembaga suatu usaha untuk mengetahui, menganalisis serta mengendalikan risiko dalam setiap kegiatan perusahaan dengan tujuan untuk memperoleh efektivitas dan efisiensi yang lebih tinggi (Arifin, 2005). Manajemen risiko ini sebagai suatu proses pengambilan risiko yang rasional dalam keseluruhan proses penanggulangan risiko termasuk *risk assessment*, seperti tindakan-tindakan untuk membangun dan menerapkan pilihan-pilihan dan kontrol risiko. *Manajemen Risiko Perbankan*, yang memaparkan bahwa manajemen risiko dipandang sebagai metodologis dan sistematis dalam identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi, serta melakukan monitor dan pelaporan risiko yang berlangsung pada setiap aktivitas atau proses (N. Idroes, 2008).

Jenis-Jenis Risiko

- Risiko Properti, yaitu berupa risiko yang mungkin terjadi pada harta benda atau properti, seperti ketika terjadi kebakaran, gempa, banjir, dan sebagainya.
- Liability* (Risiko Gugatan), merupakan risiko yang mungkin terjadi karena adanya putusan pengadilan sehingga pihak bank menjadi bertanggung yang wajib membayarkan ganti rugi pada pihak lainnya.
- Risiko Kredit, merupakan jenis risiko yang muncul karena adanya debitur yang gagal melunasi utang pokok maupun bunga dan bagi hasil dalam waktu yang sudah ditetapkan.
- Risiko Pasar, yaitu berupa kerugian yang diderita oleh pihak bank, yang dicerminkan dari posisi *on* dan *off balance sheet* bank sebagai dampak adanya *market price* terhadap aset bank, *market volatility* dan *market liquidity*, *interest rate* dan *foreign exchanges rate*.

3.1.2. Definisi Perbankan Syariah

Perbankan mengandung pengertian sebagai suatu lembaga yang punya peran utama pada pembangunan suatu bangsa. Peran ini diwujudkan melalui fungsi bank sebagai *financial intermediary institution* atau lembaga intermediasi keuangan), yang menghimpun dana masyarakat berbentuk simpanan dan menyalurkan lagi kepada masyarakat berupa kredit atau berbagai bentuk lainnya guna meningkatkan taraf kehidupan rakyat (Setiawan Budi Utomo, 2017).

Syariah dapat digunakan dalam arti luas dan sempit. Dalam arti luas, *syariah* dimaksudkan sebagai seluruh ajaran dan norma-norma yang dibawa oleh Nabi Muhammad SAW., yang mengatur

kehidupan manusia baik dalam aspek kepercayaannya maupun dalam aspek tingkah laku praktisnya. Singkatnya, *syariah* adalah ajaran-ajaran agama Islam itu sendiri, yang dibedakan menjadi dua aspek, yaitu ajaran tentang kepercayaan (*aqidah*) dan ajaran tentang tingkah laku (*amaliah*) (Wangsawidjaja Z., 2012).

Bank Syariah diartikan sebagai bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW. Dengan kata lain, Bank Islam dapat diartikan sebagai suatu lembaga keuangan dengan usaha pokok memberi pembiayaan maupun berbagai bentuk jasa lainnya dalam sirkulasi pembayaran dan peredaran uang yang pengoperasiannya telah disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam (Muhamad, 2014). Pada dasarnya Bank Syariah sama dengan Bank Umum, yaitu perusahaan yang bergerak pada bidang keuangan. Artinya, segala aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan, sehingga berbicara mengenai bank tidak terlepas dari masalah keuangan (Kasmir, 2002).

a. Fungsi dan Peran Perbankan Syariah

Fungsi Perbankan Syariah sebagai *intermediary institution* (lembaga intermediasi), yaitu penghimpun dana yang bersumber dari masyarakat untuk disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dengan bentuk pembiayaan. Karena itulah keberadaan Bank Syariah di tengah-tengah perbankan konvensional bertujuan untuk menawarkan sistem alternatif kepada masyarakat yang butuh layanan jasa perbankan tanpa harus merasa khawatir terhadap persoalan bunga (Trisadini Prasastinah Usanti, 2013).

Sementara itu terkait fungsi dan peran Bank Syariah yang tercantum dalam pembukaan standar akuntansi yang dikeluarkan oleh *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution* (AAOIFI), di antaranya sebagai berikut (Sudarsono, 2013):

- 1) Manajer investasi, Bank Syariah dapat mengelola investasi dana nasabah
- 2) Investor, Bank Syariah dapat menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.

- 3) Penyedia jasa keuangan dan sirkulasi pembayaran, dimana Bank Syariah bisa melakukan berbagai jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
- 4) Pelaksanaan berbagai kegiatan sosial, adalah ciri melekat dalam entitas keuangan Bank Syariah, yang berkewajiban mengelola, mengadministrasi, menghimpun dan mendistribusikan serta mengeluarkan zakat serta dana sosial lainnya.

b. Dasar Hukum dan Prinsip Perbankan Syariah

Prinsip dasar Perbankan Syariah ini berdasarkan pada Al-Quran dan Sunnah. Namun setelah dikaji lebih dalam lagi, dapat dipahami bahwa falsafah dasar beroperasinya Bank Syariah yang menjiwai seluruh hubungan transaksinya berprinsip pada tiga hal, yaitu: efisiensi, keadilan, dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan/margin sebesar mungkin. Keadilan mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. Kebersamaan mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat untuk meningkatkan produktivitas (Edy Wibowo, 2005).

Prinsip syariah dalam lembaga keuangan syariah berlandaskan pada nilai keadilan, keseimbangan, kemanfaatan, dan *rahmatan lil alamin* (keuniversalan). Sedangkan prinsip utama dari lembaga keuangan syariah dalam menjalankan usahanya yaitu terbebas dari spekulasi (*maysir*), terbebas dari menipu (*gharar*), terbebas dari hal larangan (*haram*), terbebas dari tambahan (*riba*), dan terbebas dari kebatilan. Bank Syariah selalu memegang prinsip syariah dan prinsip agama Islam. Karena itulah bagi bank yang berprinsip syariah ini, tak dikenal lagi adanya istilah bunga dalam memberi jasa pada penyimpan dan peminjam. Karena di bank ini jasa bank yang diberikan disesuaikan dengan prinsip syariah sesuai dengan hukum Islam. Prinsip syariah yang diterapkan oleh Bank Syariah adalah pembiayaan berdasarkan pada prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*) prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*) atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip

sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah muntahhiyah bittamlik*).

c. Prosedur Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan adalah proses penyediaan dana atau tagihan yang disetarakan, berupa: 1) transaksi bagi hasil berbentuk *mudharabah* dan *musyarakah*; 2) transaksi sewa-menyewa berbentuk *ijarah* atau sewa beli yang berbentuk *ijarah muntahhiyah bit tamlik*; 3) transaksi jual beli berbentuk piutang *murabahah*, *istishna*, dan *salam*; 4) transaksi pinjam meminjam berbentuk piutang *qardh*; dan 5) transaksi sewa-menyewa jasa berbentuk *ijarah* dalam multi jasa sesuai kesepakatan atau persetujuan antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lainnya dengan mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut sesuai jangka waktu tertentu dengan sistem bagi hasil, imbalan *ujrah*, dan tanpa imbalan. Pembiayaan ini sebagai suatu proses yang dimulai sejak analisis kelayakan pembiayaan hingga realisasi. Dimana realisasi pembiayaan yang dimaksud bukanlah tahap akhir dari suatu proses pembiayaan. Sesudah realisasi pembiayaan ini, pihak Bank Syariah juga harus menjalankan pengawasan dan pemantauan pembiayaan, karena pada jangka waktu pembiayaan ini bukan mustahil akan terjadi adanya pembiayaan yang bermasalah disebabkan sejumlah alasan. Di sinilah pihak Bank Syariah pun harus sanggup menganalisis berbagai penyebab pembiayaan bermasalah, sehingga bisa melakukan upaya guna memperlancar kualitas pembiayaan itu (Antoni, 2018).

Adapun secara garis besar, pemberian pembiayaan di Bank Syariah melalui proses berikut ini (Abd. Shomad, 2008):

- 1) Tahap Analisis Kelayakan Penyaluran Dana, adalah tahap yang dilakukan sebelum pemberian pembiayaan ini diputuskan Bank Syariah, yaitu berupa tahap dimana pihak Bank Syariah menimbang permohonan pembiayaan bagi calon nasabah yang akan menerima fasilitas.
- 2) Tahap Dokumentasi Pembiayaan, yaitu suatu tahapan sesudah permohonan pembiayaan diputuskan pemberiannya oleh pihak Bank Syariah yang tertuang dalam Akad Pembiayaan

(Perjanjian Pembiayaan) dan terlaksananya proses pengikatan agunan bagi pembiayaan yang diberikan.

- 3) Tahap Penggunaan Pembiayaan, adalah tahap setelah Perjanjian Pembiayaan (Akad Pembiayaan) ditandatangani oleh kedua belah pihak dan dokumen pengikatan agunan telah selesai dibuat serta selama pembiayaan itu digunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan berakhir.
- 4) Tahap Penyelamatan Pembiayaan, yaitu tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah tetapi usaha nasabah penerima fasilitas masih memiliki prospek, sehingga pembiayaan yang bermasalah itu dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali.
- 5) Tahap Penyelesaian Pembiayaan, merupakan tahap yang dilakukan setelah pembiayaan menjadi macet.

3.1.3. Definisi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)

Karakteristik dalam Bank Syariah tergambar jelas dari salah satu produk pembiayaan yang ditawarkan, yaitu berupa *Musyarakah*. Dimana menurut Jamaludin Achmad Kholik dalam bukunya yang berjudul *Musyarakah dalam Ekonomi dan Bisnis Islam*, dinyatakan bahwa Bank Syariah identik pada bank *musyarakah*, dimana melalui sistem ini Bank Syariah jadi tampil beda ketimbang Bank Konvensional (Achmad Kholik, 2016). Peran *musyarakah* ini menjadi hal penting guna menggali unit-unit bermodal kecil yang mustahil berinvestasi sendiri-sendiri, sehingga dengan berkumpulnya modal-modal kecil semacam ini diharapkan dapat terbentuk suatu kekuatan besar yang nantinya sanggup bersaing sekaligus siap menghadapi segala tantangan yang muncul di tengah globalisasi pada arus pasar bebas.

Dalam Peraturan Mahkamah Agung juga telah disebutkan bahwa istilah *musyarakah* atau *syirkah* ini merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih dalam permodalan, kepercayaan atau keterampilan pada usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasar nisbah yang disepakati oleh pihak-pihak yang berserikat. Sementara itu dalam Peraturan Bank Indonesia, *musyarakah* ini diartikan sebagai transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana dan/atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah. Dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasar nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasar proporsi

modal masing-masing. Begitu pula halnya Dewan Syariah Nasional yang mendefinisikan *musyarakah* sebagai pembiayaan berdasar akad kerjasama dari dua pihak ataupun lebih pada usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberi kontribusi dana sesuai ketentuan dengan keuntungan dan resiko yang akan ditanggung secara bersama sesuai kesepakatan.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat dipahami bahwa *syirkah* atau *musyarakah* merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih dalam usaha tertentu. Masing-masing pihak memberi kontribusi dana atau amal (*expertise*) sesuai kesepakatan bahwa risiko dan keuntungan akan ditanggung secara bersama-sama berdasar kesepakatan. Selain itu, empat mazhab sebagai sumber hukum Islam juga menegaskan akad *musyarakah* ini berdasarkan pada kepercayaan (*trust*) dalam setiap *partner*. Dengan berlandaskan pada ketentuan di atas, maka setiap *partner* ataupun pihak tak punya kewajiban untuk meminta jaminan dari *partner* dan pihak lainnya.

Secara bahasa, istilah *musyarakah mutanaqishah* ini terdiri dari dua (dua) kata, yaitu *musyarakah* dan *mutanaqishah*. *Musyarakah* biasa juga disebut dengan *syirkah* yang berarti kerjasama. Sedangkan *mutanaqishah* berasal dari *naqasha* yang berarti berkurang; berkurang secara bertahap. Dengan demikian *musyarakah mutanaqishah* disebut juga *decreasing participation* atau *diminishing participation* (Syahrudin, 2013). Dengan demikian dapat diartikan bahwa *musyarakah mutanaqishah* ini adalah akad kerjasama atau kemitraan guna memiliki suatu barang secara bersama-sama, dimana kepemilikan dari salah satu pihak akan terus berkurang dan berpindah kepada rekanannya secara bertahap sampai akhirnya dimiliki satu pihak lainnya secara penuh.

Musyarakah mutanaqishah diartikan sebagai kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih dalam kepemilikan suatu barang atau usaha yang mana salah satu pihak mengambil alih porsi saham dari pihak lainnya, sehingga yang bersangkutan menjadi pemilik tunggal terhadap barang atau usaha yang dimaksud. Adapun barang dalam konteks di sini bisa berupa properti (rumah, ruko, rusun, toko, dll), ataupun mesin-mesin dan peralatan. Dalam konteks kepemilikan usaha, penyertaan modal para pihak baik berupa usaha yang masih baru akan dimulai maupun usaha yang sudah berjalan. Keuntungan dan kerugian usaha terkait dibagikan kepada para pihak.

3.1.4. Definisi *Maqashid Al Shariah*

Pengertian mengenai *maqashid al shariah* dapat dirujuk dari buku yang berjudul *Al-Muawafaqat fi Ushul al-Syari'ah* karya Abu Ishaq Asy-Syathibi, yang berpendapat bahwa tujuan *maqashid al shariah* (*maqashid al-shari'ah fi al-shari'ah*) adalah untuk mewujudkan sebuah *maslahah* kepada umat manusia baik di dunia maupun di akhirat. Memahami *maqashid al shariah* adalah keharusan bagi semua umat Islam dalam berijtihad (Asy-Syathibi, 2012). *Maqashid al shariah* berarti kandungan nilai yang menjadi tujuan pensyariaan hukum. Maka dengan demikian, *al shariah* adalah tujuan-tujuan yang hendak dicapai dari suatu penetapan hukum (Jaya, 1996).

Maqashid al shariah merupakan konsep guna mengetahui sasaran dan nilai-nilai yang mengandung *syara'*, baik itu yang tersirat maupun yang telah tersurat dalam al-Qur'an dan Hadist. Dimana yang sudah ditetapkan oleh Allah SWT kepada manusia dan tujuan akhir dari hukum tersebut hanya satu, yaitu berupa kebaikan dan kesejahteraan atau *maslahah* bagi umat manusia di dunia dan di akhirat. Guna mencapai kemaslahatan ini, maka manusia pun harus memenuhi kebutuhan-kebutuhan mereka yang bersifat primer (*dahrurriat*), menyempurnakan kebutuhan sekunder (*hajiyat*), serta kebutuhan tersier (*tahsiniat* atau *kamaliat*).

Kajian *maqashid al shariah* kemudian dikembangkan secara luas dan sistematis oleh Abu Ishaq al-Syathibi. Kajian tentang *maqashid al shariah* ini menurut al-Syathibi bertolak dari asumsi bahwa segenap *syariat* yang diturunkan Allah senantiasa mengandung kemaslahatan bagi hamba-Nya untuk masa sekarang (di dunia) dan sekaligus masa yang akan datang (di akhirat). Tidak satu pun dari hukum Allah yang tidak mempunyai tujuan. Hukum yang tidak mempunyai tujuan sama dengan pembebanan yang tidak bisa dilaksanakan (*taklif ma la yuthaq*).

Tujuan *maqashid al shariah* ini wajib diketahui oleh para *mujtahid*, selain guna pengembangan pemikiran hukum Islam secara umum, sekaligus untuk menjawab berbagai persoalan hukum kontemporer yang kasusnya belum diatur dalam al-Qur'an maupun Hadits secara eksplisit. Lebih dari itu tujuan dari hukum *maqashid al shariah* ini juga wajib diketahui guna memahami apakah sebuah kasus masih bisa diterapkan sesuai ketentuan hukum karena ada perubahan struktur sosial sehingga hukum itu tak lagi bisa diterapkan. Dengan begitu, hukum Islam atau *syariat* ini akan lebih dinamis menjawab segala fenomena

sosial yang selalu berkembang dan berubah-ubah, termasuk penerapannya dalam bidang Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah. Menurut sejumlah ahli *ushul*, *maqashid al syariah* adalah sebuah kajian penting, mengingat *maqashid al syariah* ini sebagai perwujudan unsur dalam menolak kemudharatan dan mengambil manfaat di kehidupan, baik itu untuk kehidupan di dunia maupun untuk kehidupan di akhirat.

Poin utama dalam pembagian *maqashid al syariah* untuk pemeliharaan *maslahah* sebagai aspek pertama yang merupakan tujuan awal *Syari'* dalam menentukan hukum yaitu mewujudkan kemaslahatan manusia di dunia dan di akhirat. Tujuan Allah SWT dalam mensyariatkan hukum-Nya ini yaitu guna memelihara kemaslahatan manusia agar terhindar dari *mafsadat*, atau penggabungan dari keduanya sekaligus. Tujuan ini dapat dicapai dengan cara *taklif*, dimana pelaksanaannya tergantung dari pemahaman terhadap sumber hukum utama, yaitu Qur'an dan Hadits (ibn Ali ibn Muhammad al-Amidi, n.d.).

Guna mencapai kemaslahatan di dunia dan akhirat, menurut penelitian sejumlah ahli *ushul fiqh*, terdapat lima unsur pokok yang wajib dipelihara dan diwujudkan. Kelima pokok ini yaitu agama, akal, jiwa, harta, dan keturunan. Seorang *mukallaf* akan menemukan *maslahah*, saat dirinya bisa memelihara. lima aspek pokok itu, begitu pula sebaliknya dia akan merasakan *mafsadat* ketika tak sanggup memeliharanya secara baik (Djamil, 1995). Dengan demikian, *maslahah* yang jadi prinsip *maqashid al syariah* ini dalam memandang hubungannya dengan perorangan atau kelompok terbagi menjadi dua, yaitu: a) *maslahat kulliyah*, berupa kebaikan dan manfaat yang kembali pada seluruh jamaah atau umat yang besar; dan b) *maslahat al-juz'iyah al-khashshah*, berupa *maslahah* perseorangan atau perseorangan yang sedikit.

Dari segi kekuatan yang timbul dalam diri dan bekas yang dihasilkan, maka *maslahah* ini terbagi dalam tiga tingkatan, yaitu *maslahat dharuriyyat*, *maslahat hajiyyat*, dan *maslahat tahsiniyyat*, seperti penjelasan berikut:

d. *Dharuriyyat*

Maslahat *dharuriyyat* yaitu kemaslahatan yang tergantung dengan adanya *maslahat* kehidupan manusia pada agama dan dunianya, dimana jika hal ini tiada, maka kemaslahatan dunia pun tak akan terlaksana serta jadi rusak dan binasa, begitupun di akhirat nantinya tidak memperoleh kebahagiaan atau bahkan mendapat siksa (Wahab al-Zuhaili, n.d.).

e. *Hajiyyat*

Maslahat *Hajiyyat* yaitu *maslahah* yang dikehendaki guna memberi kelapangan dan menghilangkan kesulitan atau kesempitan bagi manusia. Seandainya *maslahah* ini hilang atau tidak ada, maka hidup manusia akan jadi sulit dan dapat memberi kesempitan bagi para *mukallaf* yang tak sampai ke tingkat kerusakan, seperti syariat *rukhsah* yang meringankan *taklif* dalam beribadah bagi *mukallaf* yang mengalami kesulitan atau sakit dan *musafir* (sedang dalam perjalanan).

f. *Tahsiniyyat*

Maslahat *Tahsiniyyat* yaitu mengambil suatu kemaslahatan secara pantas dari keutamaan atau berbagai kebaikan menurut adat, dengan menjauhi setiap keadaan yang dapat menodai atau tak disukai oleh akal sehat. Hal ini termasuk dalam penyempurnaan *akhlak*, seperti memakai perhiasan, melaksanakan berbagai ibadah *sunnah* guna mendekatkan diri pada Allah SWT, menghilangkan najis dan menutup aurat saat beribadah, dan sebagainya.

3.1.5. *Maqashid Al Syariah Menurut Pendapat Para Ulama'*

Adapun definisi mengenai *maqashid al syariah* yang dikeluarkan oleh beberapa ulama *mutaakhirin* (kontemporer), dapat dijelaskan berikut ini:

- Thahir Ibnu Ashur, mendefinisikan *maqashid al syariah* sebagai hikmah- hikmah atau berbagai makna yang dijaga Allah SWT dalam seluruh ketentuan hukum syariah, yang kecil maupun besar tanpa pengkhususan bagi satu jenis tertentu dari hukum syariah tersebut.
- Allal al-Fasy, mengartikan *maqashid al syariah* merupakan berbagai rahasia dan tujuan-tujuan yang ditetapkan Allah SWT pada setiap hukum.
- Ahmad ar-Raisuni, mengatakan bahwa *maqashid al syariah* sebagai tujuan- tujuan yang telah ditetapkan oleh Allah untuk merealisasikan kemaslahatan hamba.
- Muhammad Sa'ad al-Yubi menguraikan arti *maqashid al syariah* sebagai makna-makna dan hikmah-hikmah yang telah ditetapkan oleh Allah SWY pada syariat-Nya yang bersifat khusus dan umum dengan tujuan merealisasikan kemaslahatan bagi hamba-hamba-Nya (Muhammad Sa'ad al-Yubi, 1998).

Wahbah az-Zuhaili menjelaskan arti *maqashid al syariah* sebagai tujuan-tujuan atau berbagai makna yang dipelihara *syara'* di sebagian besar hukumnya atau

seluruh hukumnya, yang sekaligus menjadi tujuan akhir dari *syariat* serta segala rahasia yang diletakkan *syara'* di setiap hukumnya. Dengan demikian, kajian teori tentang *maqashid al shariah* dalam Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah ini menjadi sangat penting (Az-Zuhaili, 1986). Urgensi tersebut didasarkan pada bahwa dalam posisinya, Ekonomi Islam maupun Perbankan Syariah harus merujuk pada sumber utamanya, yaitu Al-Qur'an dan Hadits yang turun pada beberapa abad lampau, sehingga dapat beradaptasi dengan perubahan sosial.

Penetapan hukum *maqashid al shariah* ini ditentukan melalui beberapa alasan atau *Illat'* yang berguna bagi penyelesaian kemaslahatan yang ada. Selain itu, *maqashid al shariah* ini juga punya peranan penting di setiap proses terjadinya hukum. Karena itulah menurut ash-Syathibi, penetapan dalam menentukan dasar hukum *maqashid al shariah* ini dinyatakan secara lebih spesifik lagi sebagai tujuan *syariat* dengan tiga cara penetapan, yaitu (Al-Syatibi, 2003):

- a. Cukup mengetahui dalil perintah atau larangan yang secara jelas, bahwa tujuan yang dikehendaki adalah kepatuhan dengan menjalankan perintah dan meninggalkan larangan.
- b. Dengan memandang *illat'-illat'* dari perintah atau larangan, seperti pensyariaan nikah yang bertujuan untuk memelihara keturunan.
- c. Bahwa dalam penerapan hukum *syariat*, *syar'i* memiliki tujuan pokok (*maqashid ashliyyah*) dan tujuan pelengkap (*maqashid tabi'ah*). Ada kalanya tertera secara eksplisit, tersirat secara implisit, ataupun didapat dari hasil penelusuran (*istiqra'*) terhadap nash. Sehingga setiap *maqashid* yang tidak tertera dalam nash namun tidak bertentangan dengan ketentuan di atas, termasuk juga dalam *maqashid al shariah*.

3.2. Pembahasan

3.2.1. Manajemen Risiko Pembiayaan KPA Trans Icon dalam Perspektif Maqashid Al Shariah

Ketentuan angsuran nasabah dalam proses pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya. Dimana dengan mengedepankan konsep akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ), angsuran yang berlaku dalam produk pembiayaan ini selalu bersifat tetap (*flat*) seperti yang berlaku pada pembiayaan dengan akad-akad lainnya. Ketentuan angsuran yang bersifat *flat* pada pembiayaan KPA Trans Icon ini dibenarkan oleh Elviera Rahayu selaku Financing Business Manager pada Bank Mega Syariah Surabaya. Dimana dalam penjelasannya dinyatakan

dalam akad *musyarakah mutanaqishah* ini pembiayaan KPA Trans Icon ini bersifat *flat* atau *fixed*, meskipun berlaku hanya untuk dua tahun pertama angsuran KPA tersebut. Sebab untuk setiap dua tahun setelahnya, pihak bank akan melakukan *review* kembali guna mengetahui fluktuasi harga properti di pasaran.

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) pada pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini juga terdapat jaminan. Namun menurutnya, dalam akad MMQ ini yang dijadikan jaminan adalah sertifikat kepemilikan apartemen tersebut. Adapun tujuan dari penyertaan jaminan ini yaitu untuk menjaga keamanan antar kedua belah pihak. Sementara itu terkait dengan adanya resiko yang muncul dalam proses pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini, setiap produk pembiayaan yang diselenggarakan oleh bank manapun selalu memiliki risiko. Terlebih dalam upaya peningkatan mutu pengendalian intern yang dijalankan dengan penerapan sistem dan prosedur pemberian pembiayaan KPA Trans Icon yang sesuai dengan aturan dan ketentuan yang berlaku pada Bank Mega Syariah Surabaya ini, sudah tentu akan menimbulkan berbagai risiko yang harus siap untuk dihadapi.

Adapun risiko yang dialami oleh Bank Mega Syariah Surabaya terkait pemberian pembiayaan KPA Trans Icon dengan akad *musyarakah mutanaqishah* di Bank Mega Syariah Surabaya terkait nasabah ini, menurut Elviera Rahayu adalah pembiayaan wanprestasi, karena nasabah tidak memenuhi kewajibannya atau nasabah terlambat memenuhinya. Atau ada juga nasabah yang memenuhi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian yang tertuang pada akad pembiayaan yang telah dibuat sebelumnya. Lebih lanjut dirinya mengungkapkan bahwa risiko lainnya yang dihadapi oleh Bank Mega Syariah Surabaya dalam pembiayaan KPA Trans Icon ini yaitu adanya persaingan produk antar bank yang sangat ketat, dimana sebagai daerah metropolitan, di Kota Surabaya sendiri sekarang sudah makin banyak Bank Syariah yang juga mengeluarkan produk KPA maupun pembiayaan pembelian apartemen seperti yang dimiliki oleh Bank Mega Syariah Surabaya. Sehingga persaingan produk antar bank, baik Bank Konvensional maupun Bank Syariah ini menjadi salah satu risiko yang wajib diperhitungkan bagi Bank Mega Syariah Surabaya, jika tidak ingin berdampak menimbulkan kerugian yang besar.

Terkait adanya dua jenis risiko dalam pembiayaan KPA Trans Icon yang dihadapi oleh Bank Mega Syariah Surabaya dalam menangani risiko tersebut yaitu strategi yang dilakukan Bank Mega Syariah Surabaya dalam menghadapi pembiayaan macet atau yang sering disebut dengan istilah. nasabah wanprestasi ini, yaitu dengan upaya penyelamatan pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan. Dimana penyelamatan pembiayaan sendiri berupa upaya untuk tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara pendekatan kepada nasabah bermasalah, sedangkan penyelesaian pembiayaan sendiri adalah tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan mengeksekusi jaminan.

Strategi yang dilakukan oleh pihak Bank Mega Syariah Surabaya ketika menghadapi risiko pembiayaan macet atau adanya nasabah wanprestasi adalah melakukan penyelamatan atas pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan. Penyelamatan pembiayaan ini merupakan salah satu upaya demi tercapainya pembayaran kembali pembiayaan yang semestinya melalui metode pendekatan kepada nasabah bermasalah tersebut. Setelah itu, Bank Mega Syariah Surabaya akan memulai lagi perbaikan guna penanganan risiko ini. Pada saat awal pengajuan permohonan pembiayaan inilah, pihak Bank Mega Syariah Surabaya lebih teliti dan cermat lagi melakukan penilaian agar tidak kembali mendapatkan nasabah bermasalah.

Prinsip dasar dalam ekonomi Islam yaitu menerapkan segala kaidah demi terwujudnya kemaslahatan, dimana prinsip semacam ini disebut pula prinsip *maqashid al syariah*. Terkait penerapan kaidah *maqashid al syariah* dalam penanganan risiko pada pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini, pihaknya selalu mengedepankan kaidah *maqashid al syariah* dalam penanganan risiko pada pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya. Pada hakikatnya terdapat sejumlah kebutuhan yang jadi prioritas manusia, di antaranya berupa kebutuhan tempat tinggal, makanan, tidur, seks, pakaian, keselamatan dan perlindungan, mendapat upah, keamanan, kesehatan, sosialisasi, pendidikan, keinginan berprestasi, dan sebagainya. Sehingga manusia sebagai pelaku ekonomi diberikan peraturan dan dua nikmat oleh Allah SWT berupa sistem kehidupan dan sarana kehidupan.

Penerapan prinsip *maqashid al syariah* ini merupakan suatu keharusan dalam perbankan syariah di tengah kompleksitas masalah perekonomian modern dewasa ini, sehingga nantinya perbankan syariah pun akan lebih fleksibel dan elastis memberi solusi bagi permasalahan yang sedang dihadapi. Penerapan kaidah *maqashid al syariah* dalam manajemen risiko pada pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini sudah selayaknya dalam setiap penanganan risiko pada produk pembiayaan, seluruh perbankan syariah yang ada di Indonesia mengedepankan kaidah *maqashid al syariah*. Karena hal ini memang sudah menjadi ketentuan bersama di tengah kompleksitas masalah perekonomian masyarakat, khususnya dalam hal kepemilikan rumah maupun apartemen. Dengan begitu, perbankan syariah juga akan lebih fleksibilitas dan elastis memberi solusi permasalahan yang sering dihadapi.

3.2.2. Konsep dan Prosedur Pembiayaan KPA Trans Icon di Meha Syariah Surabaya

Pembiayaan Kredit Pemilikan Apartemen atau disingkat (KPA) Trans Icon yang dikeluarkan oleh Bank Mega Syariah Surabaya ini adalah suatu produk pembiayaan untuk kredit pemilikan apartemen Trans Icon yang berlokasi di Kota Surabaya. Selain untuk mempermudah masyarakat dalam memiliki hunian syariah, khususnya apartemen, akad yang digunakan dalam model pembiayaan ini juga bersandar pada akad *musyarakah mutanaqishah* atau disingkat MMQ. Sementara itu terkait dengan masyarakat yang menjadi sasaran dari produk Pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini, selaku seorang *Appraiser* (Penilai) di Bank Mega Syariah Surabaya, Panji Herdian Octalibriana menjelaskan bahwa mulai sejak produk tersebut dikeluarkan oleh Bank Mega Syariah Surabaya sampai saat ini, yaitu masyarakat individu yang punya pekerjaan wiraswasta atau sebagai pegawai dan profesional yang tentunya telah memenuhi syarat-syarat dokumen administrative.

Mengenai keunggulan dari produk pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini ada empat: *Pertama*, pihak bank bisa memastikan margin keuntungan pada awal perjanjian dan pihak nasabah memperoleh barang kebutuhannya dengan cara mengangsur; *Kedua*, yaitu keuntungan per tahun yang diperoleh bank lebih besar; *Ketiga*, angsuran nasabah lebih terjamin karena tak ada evaluasi *pricing*, jadi ansurannya pun *flat* (tetap); dan

Keempat, SDM dan sistem administrasi, serta biaya pengawasan yang lebih murah dan sederhana.

Sementara kelemahan pada pembiayaan KPA Trans Icon ini menurutnya, antara lain: *Pertama*, resiko penjualan kembali bagi pihak bank atas apartemen oleh nasabah lebih, besar karena barang sudah menjadi milik nasabah dan fluktuasi harga pasaran apartemen seharusnya bisa saja memberi peluang bagi bank untuk mendapatkan margin lebih banyak tetapi tidak bisa karena harga jual angsuran kepada nasabah bersifat *fixed* (tetap); *Kedua*, akad *musyarakah mutanaqisah* ini melalui banyak persyaratan syariah yang wajib dipenuhi, sehingga pada penerapannya, pihak bank pun lebih berhati-hati supaya tidak setara dengan transaksi bunga; *Ketiga*, jumlah pembayaran harga beli bagi nasabah ke bank lebih besar; dan *Keempat*, jika nasabah ingin lebih cepat melunasi, maka nasabah diharuskan membayar keuntungan bank yang sama sesuai waktu dalam kontrak yang disepakati. Berkaitan dengan penilaian terhadap kelayakan nasabah untuk memperoleh pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya, maka dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan ini pihak Bank Mega Syariah Surabaya, khususnya bagian marketing harus memperhatikan beberapa prinsip dan analisis utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon.

Pentingnya menilai kelayakan calon nasabah untuk mendapat pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini, yang sebenarnya menjadi tugas Appraiser Bank Mega Syariah Surabaya tersebut, juga disampaikan oleh Sri Wahyuni Mahi selaku Account Officer Bank Mega Syariah Surabaya. Prinsip 5C dan analisis 6A selalu menjadi acuan dalam menilai Bank Mega Syariah dalam menentukan kelayakan nasabah untuk memperoleh KPA Trans Icon. Adanya dua kendala yang paling sering ditemukan dalam pembiayaan KPA Trans Icon ini yaitu nasabah wanprestasi dan persaingan produk antar bank. Adanya status Nasabah Wanprestasi ini, menurutnya karena nasabah tersebut dinilai sudah tidak dapat lagi memenuhi atau setidaknya mereka terlambat untuk memenuhi kewajibannya. Bahkan ada juga yang bisa memenuhi kewajibannya, tetapi dinilai sudah tidak sesuai lagi dengan akad pembiayaan yang dibuat sebelumnya. Sementara kendala dalam persaingan produk antar bank ini, menurutnya karena dewasa ini bank-bank yang beroperasi di Kota Surabaya sudah bertambah banyak yang mengeluarkan produk-produk serupa.

Selain pembiayaan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) Trans Icon ini, terdapat delapan jenis produk pembiayaan lainnya yang dikelola oleh Bank Mega Syariah, yang terdiri dari: 1) SM Invest iB (Pembiayaan Investasi); 2) SM Capital iB (Pembiayaan Modal Kerja); 3) SM Amanah iB (Pembiayaan Rekening Koran Syariah); 4) SM Mitra iB (Pembiayaan dengan Skema *Channeling, Executing, dan Joint Financing*); 5) Pembiayaan IMBT iB; 6) Pembiayaan MMQ iB; 7) Pembiayaan Berkah iB; dan 8) Pembiayaan Griya Berkah iB.

Konsep yang diterapkan dalam pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah ini, yaitu konsep *Musyarakah Mutanaqishah* atau MMQ yang diaplikasikan untuk pembelian Apartemen Trans Icon di Kota Surabaya. Melalui konsep ini, pihak Bank Mega Syariah Surabaya akan membiayai sebagian atau secara keseluruhan dari harga pembelian sebuah unit apartemen yang terdapat di kompleks Trans Icon Kota Surabaya dengan kualifikasi yang telah disepakati sebelumnya. Adapun konsep akad MMQ dalam pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini, selain melayani pembiayaan apartemen juga melayani renovasi apartemen tersebut. Pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini, yaitu konsep *Musyarakah Mutanaqishah* atau MMQ yang diaplikasikan untuk pembelian Apartemen Trans Icon di Kota Surabaya. Melalui konsep ini, pihak Bank Mega Syariah Surabaya akan membiayai sebagian atau secara keseluruhan dari harga pembelian sebuah unit apartemen yang terdapat di kompleks Trans Icon Kota Surabaya dengan kualifikasi yang telah disepakati sebelumnya. Adapun konsep akad MMQ dalam pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini, selain melayani pembiayaan apartemen juga melayani renovasi apartemen tersebut.

Sedangkan untuk alur pembiayaan dalam pembiayaan KPA Trans Icon ini ada tiga, yaitu: *Pertama*, nasabah dan Bank Mega Syariah ber-*musyarakah mutanaqishah* (kerjasama) guna membeli apartemen; *Kedua*, pihak nasabah menyewa manfaat apartemen itu sebagai tempat tinggal pada Bank Mega Syariah; dan *Ketiga*, nasabah membayar kewajiban berupa *ujrah* dan pembayaran cicilan *musyarakah* (pengambilalihan porsi Bank Mega Syariah oleh nasabah secara bertahap). Kemudian di akhir masa sewa, kepemilikan apartemen seutuhnya atau 100% menjadi milik nasabah.

4. KESIMPULAN

Manajemen risiko pembiayaan KPA Trans Icon dalam perspektif *maqashid al syariah* yang dilakukan Bank Mega Syariah Surabaya dalam menghadapi pembiayaan macet atau nasabah wanprestasi, yaitu dengan upaya penyelamatan pembiayaan dan penyelesaian pembiayaan. Penyelamatan pembiayaan ini berupa upaya untuk tercapainya pembayaran kembali pembiayaan dengan semestinya dengan cara pendekatan kepada nasabah bermasalah. Konsep yang digunakan dalam pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah Surabaya ini adalah konsep *Musarakah Mutanaqishah* atau MMQ, sedangkan prosedur pembiayaan ini sangat mudah dan simpel, yang terdiri dari enam tahapan, yaitu karakter, kapasitas, jaminan, modal, persetujuan pembiayaan, pengikatan dan pencairan.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih disampaikan kepada Dr. H. Ah. Ali Arifin, MM dan Dr. Ika Yunia Fauzia, Lc., M.E.I yang telah berkontribusi dalam pembuatan serta penyelesaian artikel jurnal ini dan juga memberikan pengetahuan kepada kami pentingnya manajemen risiko pembiayaan dalam perspektif *maqashid al syariah*. *Syukron katsiron, jazakumullah ahsanal jaza'*.

6. REFERENSI

- Abd. Shomad, T. P. U. (2008). *"Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank Syariah"* (Surabaya: Fakultas Hukum Unair). Laporan Penelitian.
- Achmad Kholik, J. (2016). *Musarakah dalam Ekonomi dan Bisnis Islam* (Jakarta). PT. Raja Grafindo Persada.
- Al-Syatibi, A. I. (2003). *Al-Muwafaqad fi Ushulal-Syari'ah* (Beirut). Dar al-Kutub al- Ilmiyah.
- Antoni, R. (2018). "Prosedur Pembiayaan Bank Syariah." *El-Hikam*, Vol. 11 No. 2, 284–285.
- Antonio, M. S. (2017). *Bank Syari'ah; dari Teori ke Praktik* (Depok). Gema Insani Press.
- Arifin, Z. (2005). *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta). Pustaka Alfabet.
- Asy-Syathibi, A. I. (2012). *Al-Muawafaqat fi Ushul al-Syari'ah* (Beirut). Dar al-Ma'rifah.
- Az-Zuhaili, W. (1986). *Ushûl al-Fiqh al-Islâmi* (Beirut). Dâr al-Fikr.
- Djamil, F. (1995). *Metode Ijtihad Majlis Tarjih Muhammadiyah* (Jakarta). Logos.
- Edy Wibowo. (2005). *Mengapa Memilih Bank Syariah?* (Bogor). Ghalia Indonesia.
- Fauzia, Ika Yunia, A. K. R. (2014). *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid al-Syari'ah* (Jakarta). Kencana Prenadamedia Grup.
- Husein, M. T. (2019). *"Telaah Kritis Akad Musarakah Mutanaqishah."* 1, 8.
- Ibn Ali ibn Muhammad al-Amidi, S. A. al-H. A. (n.d.). *Al-Ihkan fi Ushul al-Ahkam* (Beirut). Dar al-Kitab al-Ilmiyah.
- Isra, I. (2015). *Sistem Keuangan Islam: Prinsip dan Operasi* (Jakarta). Rajawali Pers.
- Jaya, A. (1996). *Konsep Maqashid Syari'ah Menurut ash-Shatibi* (Jakarta). Raja Grafindo Persada.
- Karim, A. (2013). *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta). Raja Grafindo Persada,.
- Kasidi. (2010). *Manajemen Risiko* (Bogor). Ghalia Indonesia.
- Kasmir. (2002). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta). PT. Raja Grafindo Persada.
- Mohammed, M. O. (2008). *"The Performance Measures of Islamic Banking Based on the Maqashid Framework."* Vol. IV, 4.
- Moleong, L. J. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung). PT. Remaja Rosda Karya.
- Muhamad. (2014). *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta). PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Sa'ad al-Yubi. (1998). *Maqâshid asy-Syari'ah al-Islâmiyah wa 'Alaâtûha bi al-'Adillah asy-Syar'îyyah*, (KSA). Dâr al-Hijrah li an-Nasyr wa at-Tauzi.,.
- N. Idroes, F. (2008). *Manajemen Risiko Perbankan* (Jakarta). Rajawali Pers.
- Sayuti, M. N. (2019). *"Kontekstualisasi Rasio Logis Hybrid Contract: Upaya Penguatan Persepsi Masyarakat terhadap Bank Syariah."* V, 113–114.
- Setiawan Budi Utomo, K. U. (2017). *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia* (Jakarta). Rajawali Pers.
- Sudarsono, H. (2013). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta). Ekonisia.
- Suma, M. A. (2002). *Ekonomi Syariah: Suatu Alternatif Sistem Ekonomi Konvensional*. 20, 16.
- Syahrudin, M. R. U. (2013). "Implementasi Musarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia." *Jurnal Tsaqafah*, Vol. 9, No. 1, 108.
- Syarifuddin, A. (2008). *Ushul Fiqh* (Jakarta). Prenada.
- Topowijono dan Dwiatmanto, N. M. (2013). *"Penerapan Manajemen Risiko untuk Meminimalisir Risiko Kredit Macet (Studi pada PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Kediri)"*,. 4, 3.
- Trisadini Prasastinah Usanti, Abd. S. (2013). *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta). PT. Bumi Aksara.
- Wahabah al-Zuhaili. (n.d.). *Ushul al-Fiqh al-Islami* (Damsyiq). Dar al-Fikri.
- Wangsawidjaja Z., A. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta). PT. Gramedia Pustaka Utama.